

**Satzung
der Stadt Ahrensburg
über „Örtliche Bauvorschriften“ – Gestaltungssatzung -
für das Gebiet „Lange Reihe“**

(Stand: Entwurf, 24.10.2019)

Auf Grundlage des § 84 LBO (Landesbauordnung) Abs. 1 Nr. 1, Nr. 5 und Nr. 7 in der Fassung vom 22.01.2009 (GVBl. 2009, 6) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgende Satzung erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung- „Geltungsbereich der Gestaltungssatzung“, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die nachfolgenden Regelungen der Gestaltungssatzung gelten für die Bestandsgebäude und für alle Um-, Erweiterungs- und Neubauten der Haupt- und Nebengebäude sowie für die unbebauten Flächen der Grundstücke.

Bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden ist nur der Gebäudetyp zulässig, die der Gebäudetypenbeschreibung im § 3 Trauftyp entspricht.

Alle Maßnahmen sind nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen in der Weise auszuführen, dass die historische, städtebauliche und stadträumliche Eigenart des städtebaulichen Ensemblebereichs „Lange Reihe“ gesichert und gefördert wird.

Abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund der Regelungen des § 34 BauGB zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bleiben unberührt.

§ 3 Trauftyp

Der Trauftyp als Hauptgebäude hat zwei Geschosse sowie ein flachgeneigtes Satteldach mit der Firstrichtung / bauliche Hauptausrichtung parallel zur Straße „Lange Reihe“.

Die Längenentwicklung des Trauftyps (Trauflänge) muss hierbei mindestens das Doppelte der Gebäudetiefe / Gebäudebreite betragen. Maßgeblich hierfür sind die Maße der Außenfassaden.

Die max. Länge der Einzel- oder Doppelhäuser als Hauptbaukörper darf hierbei 16,0 m nicht überschreiten.

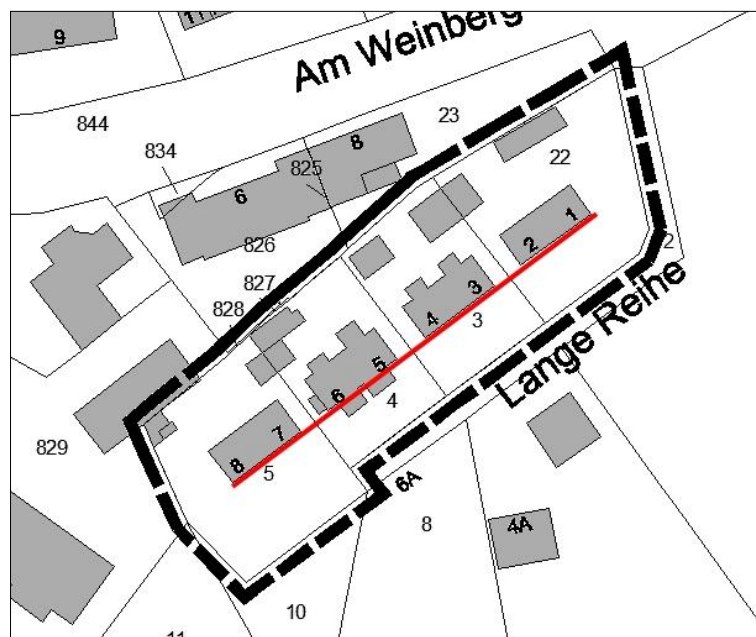
§ 4 Bauflucht / Anbauten

Für den Plangeltungsbereich wird eine traufseitige Bauflucht an den südöstlich gelegenen Hauptfassaden vorgeschrieben. Sie gilt insbesondere für An- und Umbauten. Die Bauflucht ist in der nachfolgenden Planskizze rot dargestellt.

Die Bauflucht ist die Linie, die sich zwischen an einer Straßenseite aufeinander folgenden Gebäuden ergibt, wenn der Standort der Gebäudefassaden mit einer gedachten oder fiktiven Linie miteinander verbunden wird.

Vorsprünge der Hauptfassaden bis zu 1,50 m von der Bauflucht sind ausnahmsweise zulässig, soweit diese überwiegend verglast ausgeführt sind und nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen.

Dachüberstände und Vordächer sind von der Bauflucht ausgenommen.



Rote Linie = Baufluchtlinie

Anbauten in Holzbauweise oder Stahl (Balkone, Fluchttreppen etc.) an den Giebelseiten der Gebäude sind zulässig, sofern die gemäß LBO einzuhaltenden Abstandsflächen gewahrt werden.

Anbauten an den nordwestlich gelegenen Traufseiten der Gebäude sind zulässig.

§ 5 First- und Traufhöhen

Gemessen ab der Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse dürfen die Traufhöhen 5,10 m und die Firsthöhen 5,60 m nicht überschreiten.

Bezugsebene für die maximalen Höhen ist die fertiggestellte Oberkante der Straße „Lange Reihe“ in der Mitte der jeweiligen Grundstücksgrenze an der Straße.

§ 6 Fassadenmaterialien und -farben, Fassadengestaltung

Für die Erdgeschossbereiche ist ausschließlich rotes oder rotbraunes Ziegelsichtmauerwerk zulässig (RAL-Töne 8001 - 8003, 8007, 8008, 8023 und 8024). Für den Versatz ist ein Läuferverband oder wilder Verband zu verwenden (vgl. Anlage 1).

Für die Obergeschossbereiche und für die Gestaltung der Giebel sind nur senkrecht montierte Holzverschalungen zulässig (vgl. Anlage 1), der „Holzton“ muss auch nach Lackierung oder Lasierung erhalten bleiben.

Die Gestaltung der Verschalung ist an den Bestandsgebäuden zu orientieren und ist daher mit abwechselnden roten Elementen (RAL-Töne 3009 - Oxydrat, 8012 - Rotbraun oder 8015 - Kastanienbraun) und grünen Elementen (RAL-Töne 6005 - Moosgrün, 6028 - Kieferngrün oder 7009 Grüngrau) herzustellen.

Zusätzlich können Fassadenflächen auch in Glas zugelassen werden.

Nicht zulässig sind Putze, glänzende, spiegelnde oder reflektierende Materialien, Mauerwerksimitationen, Faserzement, Kunststoff, Metall, Keramik, Werkstein, Naturstein, bituminierten Pappen und Glasbausteine.

§ 7 Dächer

Die zulässigen Dachneigungen der Satteldächer mit symmetrischem Neigungswinkel ergeben sich aus den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen in § 5 dieser Satzung.

Dachgauben, Dacheinschnitte und Loggien in den Dachflächen sind unzulässig.

Als Dachmaterial sind aufgrund der flachen Neigung des Satteldaches nur Metall- (in Grautönen, RAL-Töne 7000- 7048 oder 9018) oder Glaseindeckungen (Dachflächenfenster) zulässig.

Ebenfalls zulässig sind „liegende“ Solaranlagen, soweit diese in die Dachflächen eingebunden sind und den Gesamteindruck des „flachgeneigten Satteldaches“ nicht beeinträchtigen.

Dachüberstände an der Trauf- und Giebelseite sind bis zu einer Länge von 0,75 m zulässig (gemessen in der geneigten Dachebene).

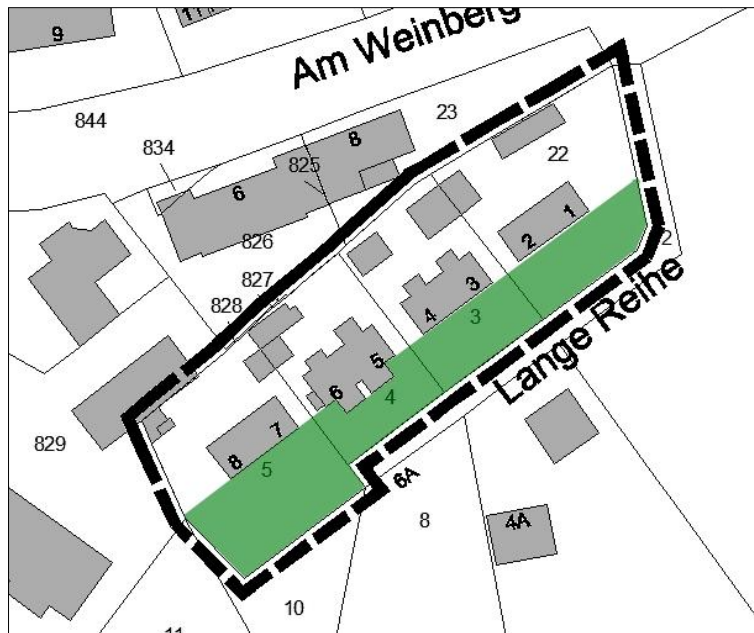
§ 8 Fassadenöffnungen

In den Fassaden ist die Horizontalgliederung dominierend. Die Fassaden müssen als Lochfassade mit überwiegendem massivem Wandanteil ausgebildet werden.

Für die Farbgebung der Fenster- und Türrahmen sind die RAL-Farben des Erd- und Obergeschosses gemäß dem § 6 sowie Weiß- (RAL-Töne 9001 - 9003, 9010, 9016, 9018) und Grautöne (RAL-Töne 7000 - 7048) zulässig. Für alle Rahmen der Fassadenöffnungen in einer baulichen Anlage ist nur eine einheitliche Farbe zulässig.

§ 9 Gestaltung der Freiflächen

Die in der Planskizze markierten unbebauten Freiflächen sind mind. zu 70 % als gärtnerisch angelegte Vegetationsflächen anzulegen. In den verbleibenden 30 % der markierten Flächen ist die Anlage von Terrassen, Freisitzmöglichkeiten sowie von Wegen und Zufahrten zulässig.



Freiflächen zwischen der Straße „Lange Reihe“ und den Hauptbaukörpern

§ 10 Nebenanlagen

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, wie Kellerersatzräume und Geräteschuppen sowie deren Fassadenöffnungen sind die Farben der Hauptbaukörper entsprechend der §§ 6 und 8 zu verwenden.

Hinweis ohne Normcharakter

Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf bauliche Vorhaben, die aufgrund des § 63 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein („Verfahrensfreie Vorhaben“) keiner Baugenehmigung bedürfen. Damit sind unter anderem auch Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie deren Zufahrten und Fahrgassen, sowie die Änderung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig.

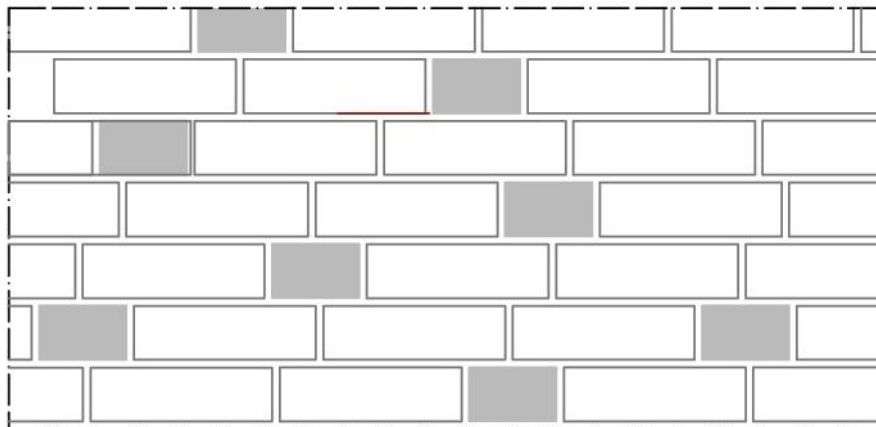
Anlage 1:

Erläuterungen zu § 6 Fassadenmaterialien und -farben, Fassadengestaltung

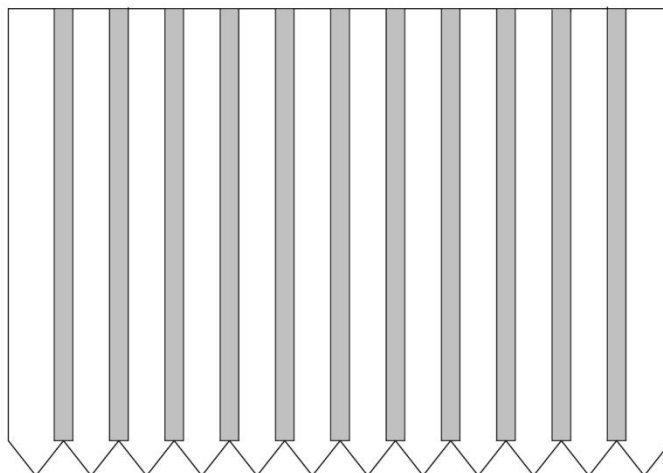
Beispiel für „Läuferverband / ¼ Ziegel versetzt“



Beispiel für „Wilder Verband“



Beispiel für die „senkrecht montierte Holzverschalung“



Anlage 2:

Planungsrechtliche Überlegungen für Maßgaben des „Einfügungstatbestands“ für ggfs. nachfolgende bauaufsichtliche Genehmigungsvorgänge

Zukünftige Baugenehmigungen im Bereich „Lange Reihe“ können nur auf Grundlage des § 34 BauGB (Baugesetzbuch) erteilt werden. Somit gilt hier grundsätzlich das sogenannte „Einfügungsgebot“. Zusätzlich eingehalten müssen jedoch auch die Festsetzungen und Regelungen dieser Gestaltungssatzung gem. LBO (Landesbauordnung).

§ 34 Abs. 1 BauGB:

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung in der direkten Umgebung (mit Ausnahme der Feuerwehrstandortes):

Wohnen und Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Ergibt sich indirekt durch die Festsetzungen der Gestaltungssatzung: (und der Situation vor Ort):

Max. Trauf- und Firsthöhen, Trauftyp mit 2 Geschossen (die nicht Vollgeschosse sein müssen) und der Längenbegrenzung der Einzel- oder Doppelhäuser.